

**STUDI KOMPARATIF JUAL BELI TANAH WAKAF
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN
2004 DENGAN HUKUM *FIQIH***

S K R I P S I

**Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas
Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)
Ilmu Hukum Dengan Kekhususan
HUKUM PERDATA**



Oleh:

NAMA : SUKENI

N I M : 2010 – 20 – 022

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MURIA KUDUS
2014**

HALAMAN PENGESAHAN

STUDI KOMPARATIF JUAL BELI TANAH WAKAF MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 DENGAN HUKUM *FIQIH*

S K R I P S I

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas
Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)
Ilmu Hukum Dengan Kekhususan
HUKUM PERDATA

Oleh:

SUKENI
NIM. 2010-20-022

Kudus, Agustus 2014

Disetujui

Pembimbing I

Masmu'ah, SH, M.Hum

Pembimbing II

Ristamadji, SH, MH

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UMK



Ristamadji, SH, MH

HALAMAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Kamu tidak akan pernah bisa menarik simpati orang lain dengan harta benda yang engkau miliki, tetapi kamu akan menarik simpati orang lain dengan senyum dan akhlak yang baik”

(HR. Abu Yu'la & Al Baihaqi)

Sesungguhnya setiap orang akan mati, kecuali orang-orang yang berilmu, dan tiap-tiap orang yang berilmu adalah sombong, kecuali orang-orang yang beramal, dan orang-orang yang beramal adalah riya, kecuali orang-orang yang ikhlas.

(Imam Al Ghozali; Ihya Ulumuddin, Tentang Ilmu).

Kupersembahkan untuk ;

1. Isteri Tercinta
2. Anak Anak tercinta
3. Teman Teman Fakultas Hukum UMK
4. Almamaterku.

PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sukeni
N I M : 2010 – 20 – 022
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Studi Komparatif Jual Beli Tanah Wakaf menurut Undang
Undang Nomor 41 Tahun 2004 Dengan Hukum *Fiqih*

Dengan ini menyatakan bahwa karya ilmiah Skripsi ini bebas plagiat. Apabila di kemudian hari terbukti plagiat dalam karya ilmiah ini, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Mendiknas RI No 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Kudus, Agustus 2014

Hormat Saya

Sukeni

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan rasa puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, maka saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “STUDI KOMPARATIF JUAL BELI TANAH WAKAF MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 DENGAN HUKUM *FIQIH*”. Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan guna menyelesaikan Studi Program Strata 1 (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Dalam penyusunan skripsin ini melibatkan berbagai pihak, maka untuk itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Ristamadji, S.H, MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
2. Ibu Masmu;ah, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I, yang membimbing secara langsung sejak persiapan sampai akhir penulisan.
3. Bapak Ristamadji, S.H, MH, selaku Dosen Pembimbing II, yang membimbing sehingga penulisan skripsi ini tersusun dengan baik.
4. Ketua Pengadilan Agama Kudus yang telah memberi kemudahan penulis dalam melakukan penelitian.
5. Semua Dosen Penguji yang telah memberikan masukan untuk skripsi ini dan Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah membantu penulis dalam menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
6. Semua pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu baik secara moril maupun materiil.

Mengingat skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif akan penulis terima dengan senang hati. Akhirnya semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.

Kudus, Agustus 2014

P e n u l i s

ABSTRAK SKRIPSI

Skripsi dengan judul “STUDI KOMPARATIF JUAL BELI TANAH WAKAF MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 DENGAN HUKUM *FIQIH* ”, secara umum bertujuan untuk mengetahui peralihan hak atas tanah wakaf menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 dan hukum *fiqih* dan pengaturan penjualan tanah wakaf menurut Undang Undang Nomor 41 tahun 2004 dengan hukum *fiqih*.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, sedangkan spesifikasi penelitiannya adalah diskriptif analitis. Penelitian ini menggunakan data primer sebagai data utama dan data sekunder sebagai data pendukung.

Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Harta wakaf pada prinsipnya adalah milik umat. Peralihan hak atas tanah menurut hukum agraria nasional selain dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat dan warisan. Harta yang sudah di wakafkan menurut Undang Undang Nomor 41 tahun 2004 tidak boleh di perjual belikan, seperti diatur didalam Pasal 40 Undang Undang Wakaf. Penjualan hak atas tanah wakaf berdasarkan pada pendapat zahirnya Hadis tentang larangan penjualan, penghibahan, dan pewarisan harta wakaf, sebagai konsekuensinya tanah wakaf tersebut dibiarkan saja sebagaimana adanya, tetapi ada pengecualian dalam penjualan tanah wakaf.

Kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasa adalah peralihan hak atas tanah wakaf menurut Undang Undang Wakaf dan *fiqih* dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat dan warisan , begitu juga dengan penjualan tanah diperbolehkan tetapi harus dengan alasan-alasan yang kuat dan ada dasarnya seperti yang tercantum didalam Pasal 41 Undang Undang Wakaf.

Kata kunci : Jual beli tanah wakaf, Undang Undang Nomor 41 tahun 2004, fiqih Islam.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
BEBAS PLAGIAT	iv
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian	7
E. Sistematika Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Hak Atas Tanah Menurut UUPA	9
1. Pengertian Hak Atas Tanah	9
2. Sifat dan Ciri-Ciri Hak Atas Tanah	10
a. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap dan Ciri-Cirinya	10
1. Pengertian Hak Atas Tanah Bersifat Tetap	10

2. Hak Milik	11
3. Hak Guna Usaha	11
4. Hak Guna Bangunan	13
5. Hak Pakai	15
B. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara dan Ciri-Cirinya	16
1. Hak gadai	17
2. Hak Bagi Hasil	19
3. Hak Sewa Tanah Pertanian	21
C. Unsur Wakaf	22
D. Jual Beli Tanah Wakaf	26
E. Akibat jual Beli Benda Wakaf	36
1. Akibat Jual Beli Benda Wakaf Menurut Undang Undang Undang Nomor 41 Tahun 2004	36
2. Akibat Jual Beli Menurut <i>Fiqh</i>	37
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	40
A. Metode Pendekatan	40
B. Spesifikasi Penelitian	41
C. Metode Penentuan Sampel	42
D. Metode Pengumpulan Data	42
E. Metode Pengolahan dan Penyajian Data	44
F. Metode Analisa Data	46

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf Menurut Undang Undang ..	
Nomor 41 Tahun 2004 dan <i>Fiqih</i> Islam	47
1. Menurut Undang Undang Nomor 41 Tahun 2004	47
a. Penguasaan Yuridis Atas Tanah Wakaf	47
b. Status Hukum Tanah Wakaf	54
2. Menurut Hukum <i>Fiqih</i>	57
B. Pengaturfan Penjualan Tanah Wakaf Menurut Undang Undang	
Nomor 41 Tahun 2004 dan <i>Fiqih</i>	64
BAB V PENUTUP	67
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran	69
DAFTAR PUSTAKA	
Lampiran-Lampiran	